



Samstags-Forum Regio Freiburg

Energie.Klimaschutz.Bauen.Wohnen.Gesundheit.Frieden. Reihe 36 Wie wollen & dürfen wir leben?



Samstag 16. Nov. 2024 10:15-12:45



Freiburg Br. **Universität** Platz der Universität. **KG 1 Hörsaal 1221** Eintritt frei

Wohnraum-Suffizienz - Entwickeln im Bestand

Philipp George, Freiburg i.Br., politischer Referent des Klimaschutz im Bundestag e.V.



Mega-Neubaustadtteil Dietenbach aktuell

Zu teuer, zu teure Mieten? Klimaschädlich? Viel zu spät und kein Bedarf?

Dr. Georg Löser, Vorsitzender ECOtrinoa e.V., Freiburg i.Br.

Klimaschutz & Effizienz mit Bürgerkraft

dezentrale KWK - el. Wärmepumpen – Probleme, Lösungen

Dipl.-Ing. (FH) Christian Meyer, Energy-Consulting-Meyer, Umkirch

Veranstalter: ECOtrinoa e.V. Freiburg i.Br. Post: ECOtrinoa e.V. bei FZBE, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg, ecotrinoa@web.de. Das Samstags-Forum erhielt **Umweltbildungspreis der Stadt Freiburg** i.Br. 2020; **ideelle Co-Träger** *AGUS Markgräflerland e.V.* Antiatomgruppe Freiburg* BA Dietenbach* Badisch Elsassische BIs AK Wasser BBU e.V.* BUND OV + RV e.V. südl. Oberhein* BI Energiewende Waldkirch* Energieforum Gundelfingen* FARBE e.V.* Fesa e.V. FIUC e.V. Energie-3Regio* Ifpro* IG Obergrün* Innovation Academy e.V.* Klimabündnis Freiburg* Klimaschutzverein March e.V.* Menschenrechte 3000 e.V.* NABU Freiburg e.V.* Plan BeV* Stadtwandler Freiburg
Förderung Reihe 36 ECO-Stiftung *BUND OV Freiburg *Ehrenamt Leitung Dr. G. Löser, ECOtrinoa e.V., ecotrinoa@web.de Gesamtprogramm: ecotrinoa.de Stand 8.11.24 Vortragsdateien ab 2006





Die Dietenbach-Frage

- ist die Gretchenfrage heutiger Stadtentwicklung
- **Gretchen an FAUST (Goethe):**
“Nun sag, wie hast du's mit der Religion?”
- **Gretchenfrage heute ist die der Natur an alle:**
„Wie hast du's mit Natur, Boden & Agrikultur?“



<https://www.nachhaltigkeitsrat.de/aktuelles/mehr-nachhaltigkeit-der-bauland-und-bodenpolitik-beschluss-des-oberbuergermeister-dialoges-nachhaltige-stadt/>

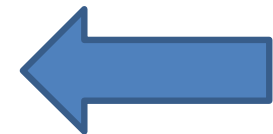
Mehr Nachhaltigkeit der Bauland- und Bodenpolitik Beschluss des Oberbürgermeister-Dialoges Nachhaltige Stadt vom 14. Juni 2018

Die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister von Dortmund, Erfurt, Friedrichshafen, Heidelberg, Karlsruhe, Kirchheim unter Teck, Köln, Leipzig, Lörrach, Ludwigsburg, Lüneburg, Münster, Norderstedt, Nürnberg, Osnabrück, Ravensburg, Tübingen und Wernigerode.

**Freiburg
fehlt!**

Berlin, den 14. Juni 2018

Mit großer Sorge sehen wir den Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Um Wohnraum bezahlbar halten oder machen zu können, müssen wir neue Wege im Wohnungsbau gehen, denn die Fläche ist ein knappes Gut. Wir können und wollen der Raumnot wachsender Städte nicht einfach mit dem Bauen auf dem Acker begegnen, gleichzeitig aber die Lebensqualität in unseren Städten sichern. Der Boden spielt für die zukunftsfähige, gerechte und integrative Entwicklung unserer Städte und unseres Landes eine zentrale Rolle. Das erfordert auch wohnortnahe Schulen und Kitas sowie Grün- und Freiflächen.



Die Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ steht vor wichtigen Weichenstellungen, um in der Stadtentwicklung der Nachhaltigkeit Priorität zu geben. In unserer auf Nachhaltigkeit verpflichteten Stadtpolitik steht schon jetzt das Gemeinwohl im Mittelpunkt. Aber wir brauchen bessere Rahmenbedingungen und mehr Fördermittel, um Flächenpotenziale für bezahlbaren Wohnraum innerstädtisch zu erschließen. Innenentwicklung



Worum geht es in Freiburg?

- die Bau- und Wohnungspolitik in Freiburg (und im Breisgau)
- **(0) Naturschutz , Flächenschutz , Landwirtschaft, Freiräume**
- **(1) Die Bedarfsfrage Wohnen**
 - Bevölkerung, Demografie, Zuwanderung
 - Wohnfläche pro Person
 - Wie Notlagen abhelfen?
mehr Wohnraum im **Innenbereich oder Außenbereich?**
Dietenbach ? und andere geplante Baugebiete?
wer wie wo für wen den Bedarf decken?
- **(2) bezahlbare Mieten**
 - wie weitere Mietspreisspiralen vermeiden?
wer wie wo für wen den Bedarf decken: Frage der Zielgruppen
- **(3) ökosozialer (Stadt-/Quartiers-/Gebäude-)Umbau**
 - „der Plan B“** für Freiburg ohne Dietenbach usw. (in Arbeit)



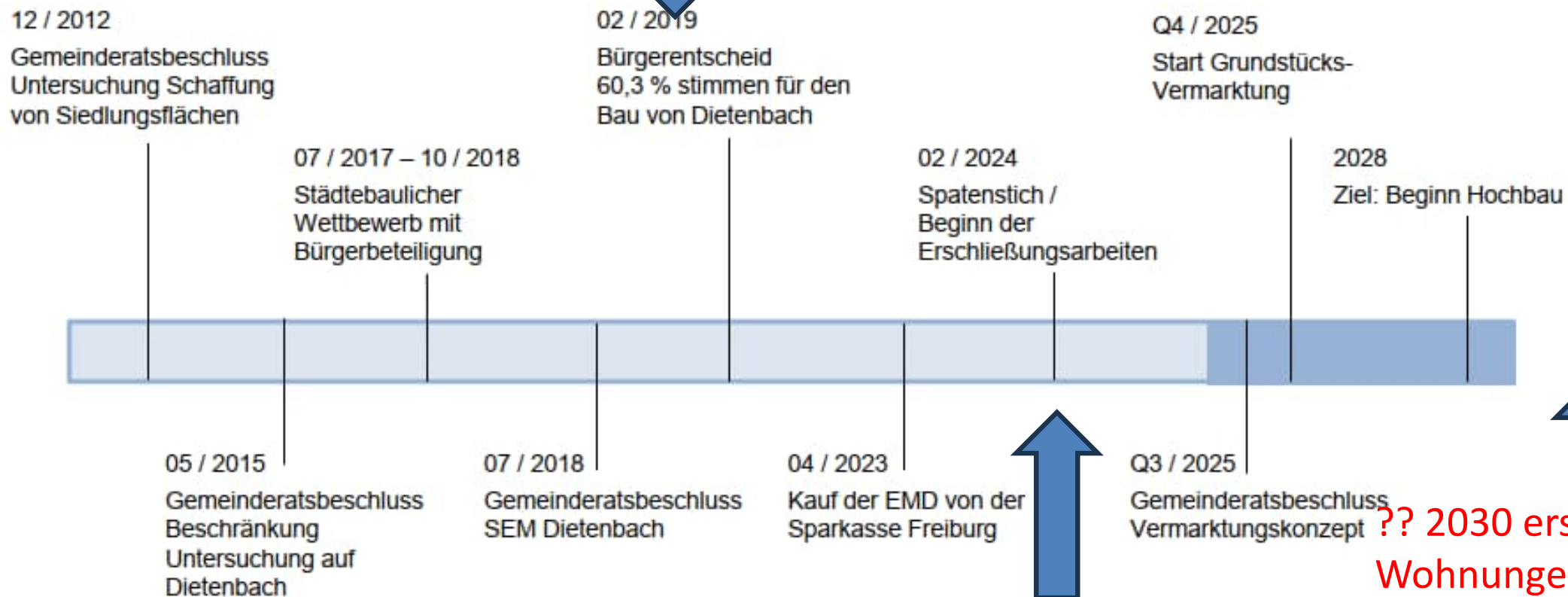
Neuer Stadtteil Dietenbach

05.11.2024

Einführung zum Stadtteil-Projekt für den neuen Gemeinderat

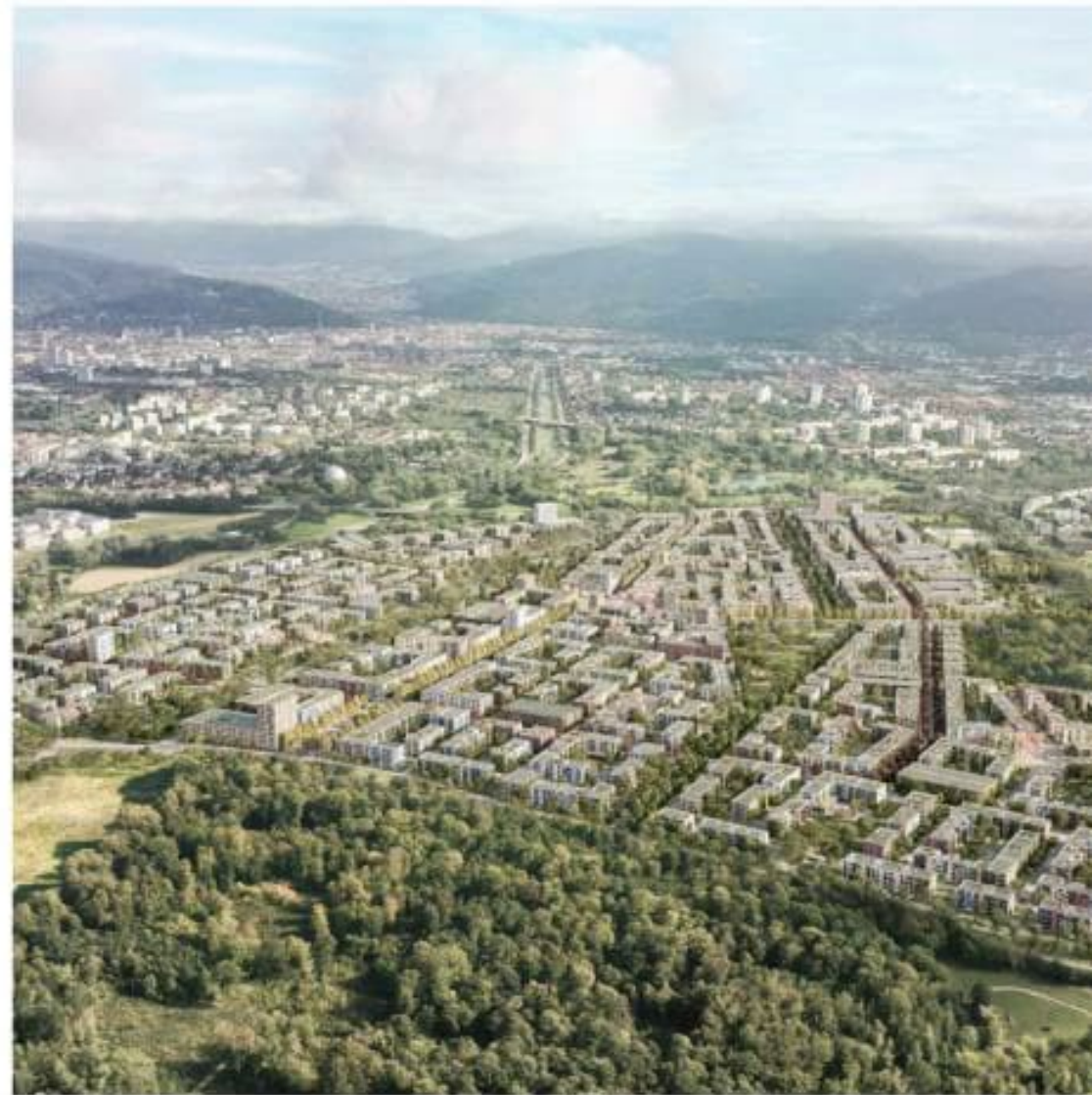
Ab 2-22 keine Bindungskraft

Zeitschiene



26.11.24 evtl. Satzung 1. Teilbebauungsplan

Gliederung



Aber Kosten + Finanzierung ausgeblendet - Wo ist die KOFI 25/26??

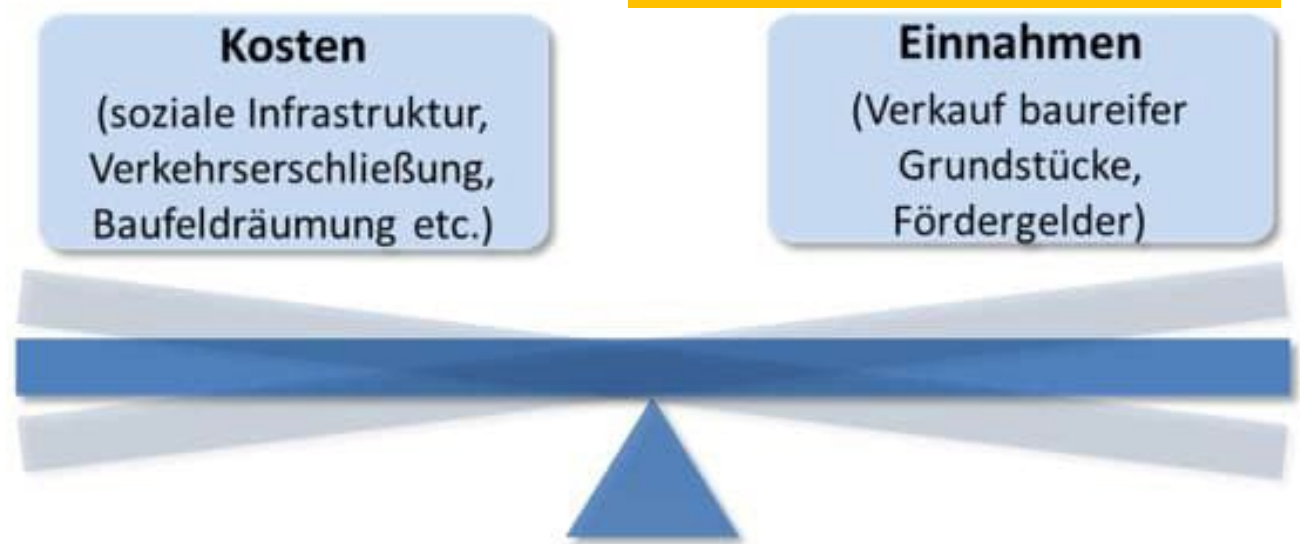
Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) 25/26

Hintergrund KoFi

- Gesicherte Finanzierung ist Voraussetzung einer zügigen Durchführung (§ 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB)
- Aufstellung aller entwicklungsbedingten Einnahmen und Ausgaben (§ 149 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 171 Abs. 2 S. 1 BauGB)
- Refinanzierung der Maßnahme aus sich heraus

Gesichert ???

Wo sind die Zahlen ???



Fraglich !!!

Bebauungsplan „Am Frohnholz“



„Dietenbach – Am Frohnholz“

- Geltungsbereich
1. BA ca. 62,2 ha
+ 203 ha externe
Ausgleichsflächen
- rund 1.600 WE,
ca. 3.400 Ew.

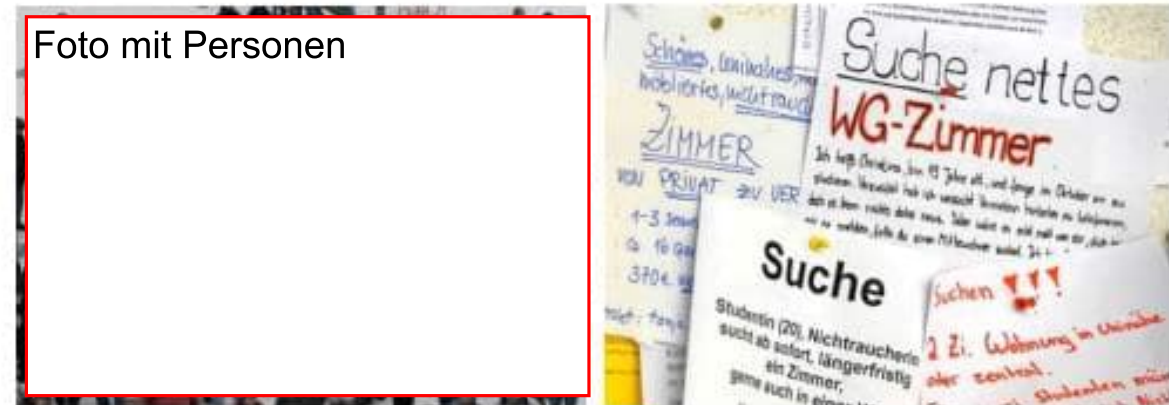
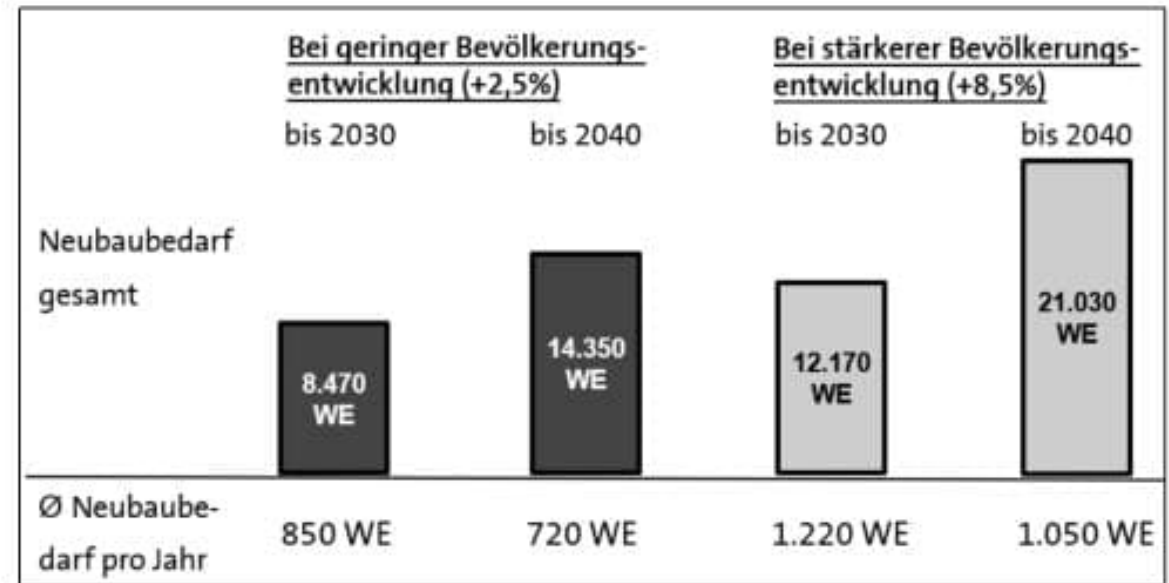
Wohnungsmarktanalyse 2022

Der Wohnungsmarkt ist sehr angespannt:

- Hoher Anstieg Miet- und Kaufpreise
- Niedriger Wohnungsleerstand
- Sehr hohe Wohnkosten

Handlungsempfehlungen:

- Bezahlbarer Wohnraum
- Familiengerechter Wohnraum
- Förderung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte
- Barrierefreier Wohnraum

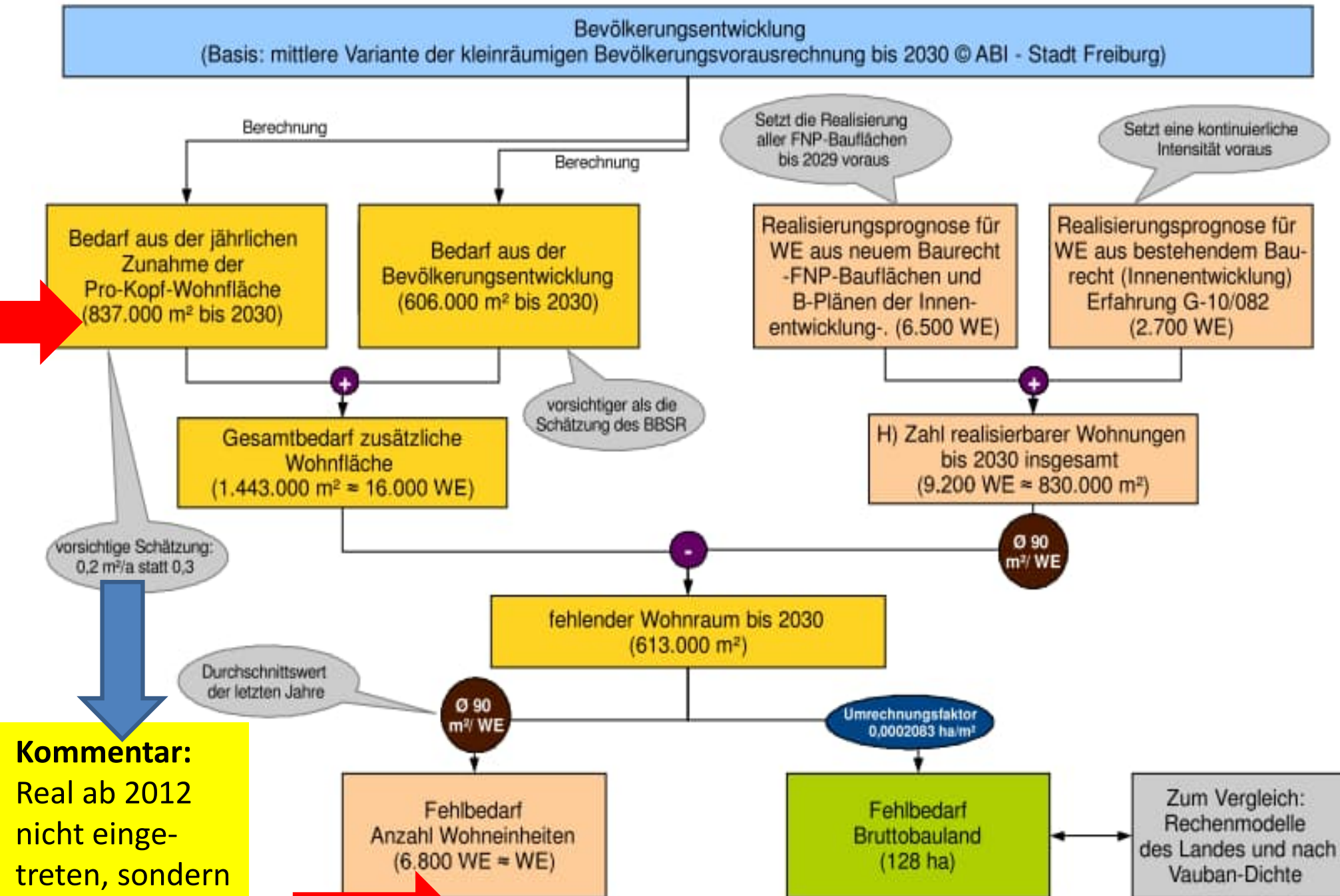


Luxusfaktor Bevölkerungsfaktor

Zusammenfassung (Berechnungsmodell Flächenbedarf)

Anlage 2 zur DRUCKSACHE 12/15

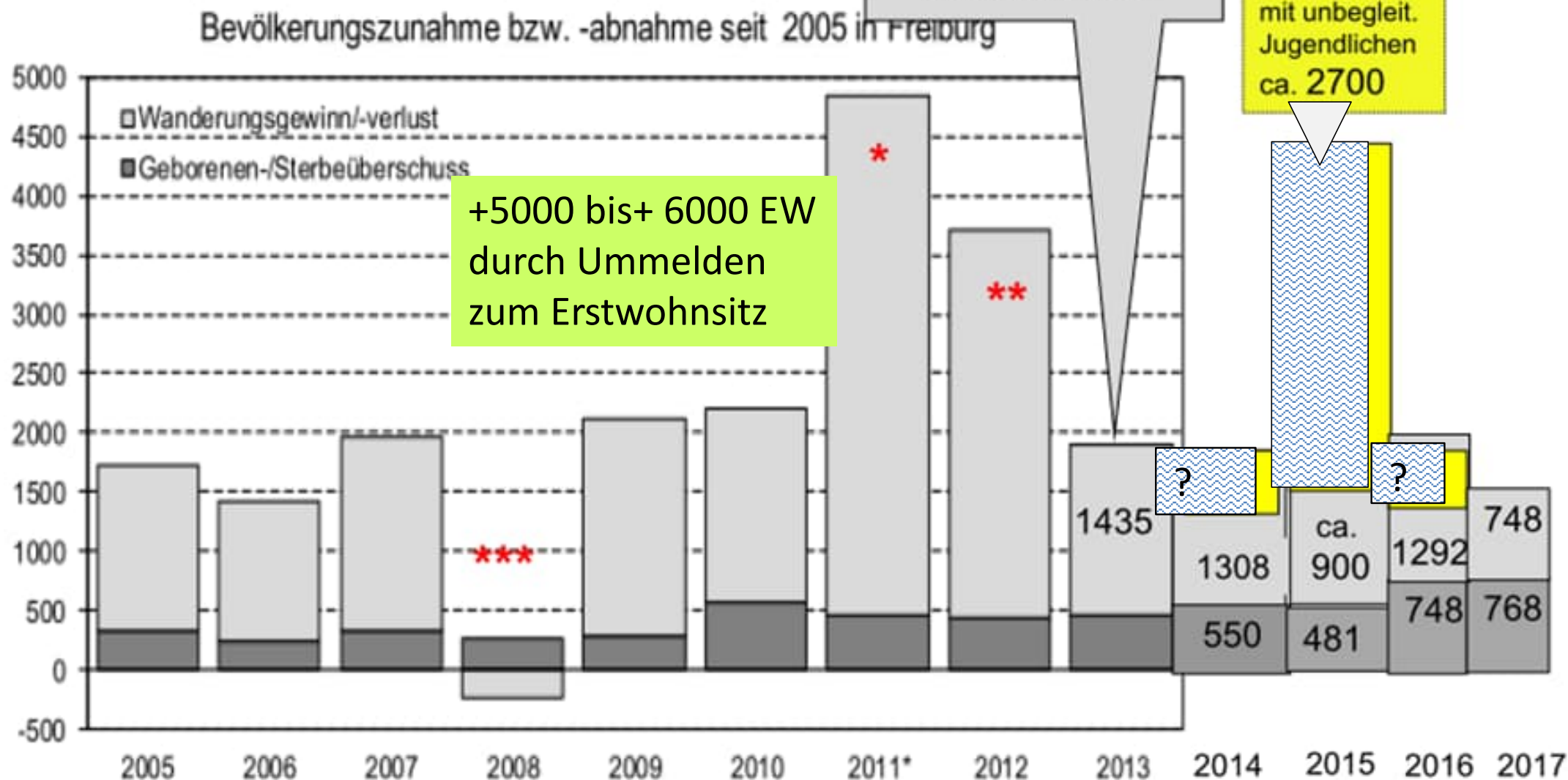
Im Rat 2012 + siehe Empirica 2015
(= Modell 1 im Gemeinderat Mai 2015)



Kommentar:
Real ab 2012
nicht eingetreten, sondern
gesunken um
0,2 qm/Jahr!



Für 2014 bis 2017 ergänzt mit
Daten des Amtes und kommentiert
von ECOtrinoa e.V., 9.3.2018

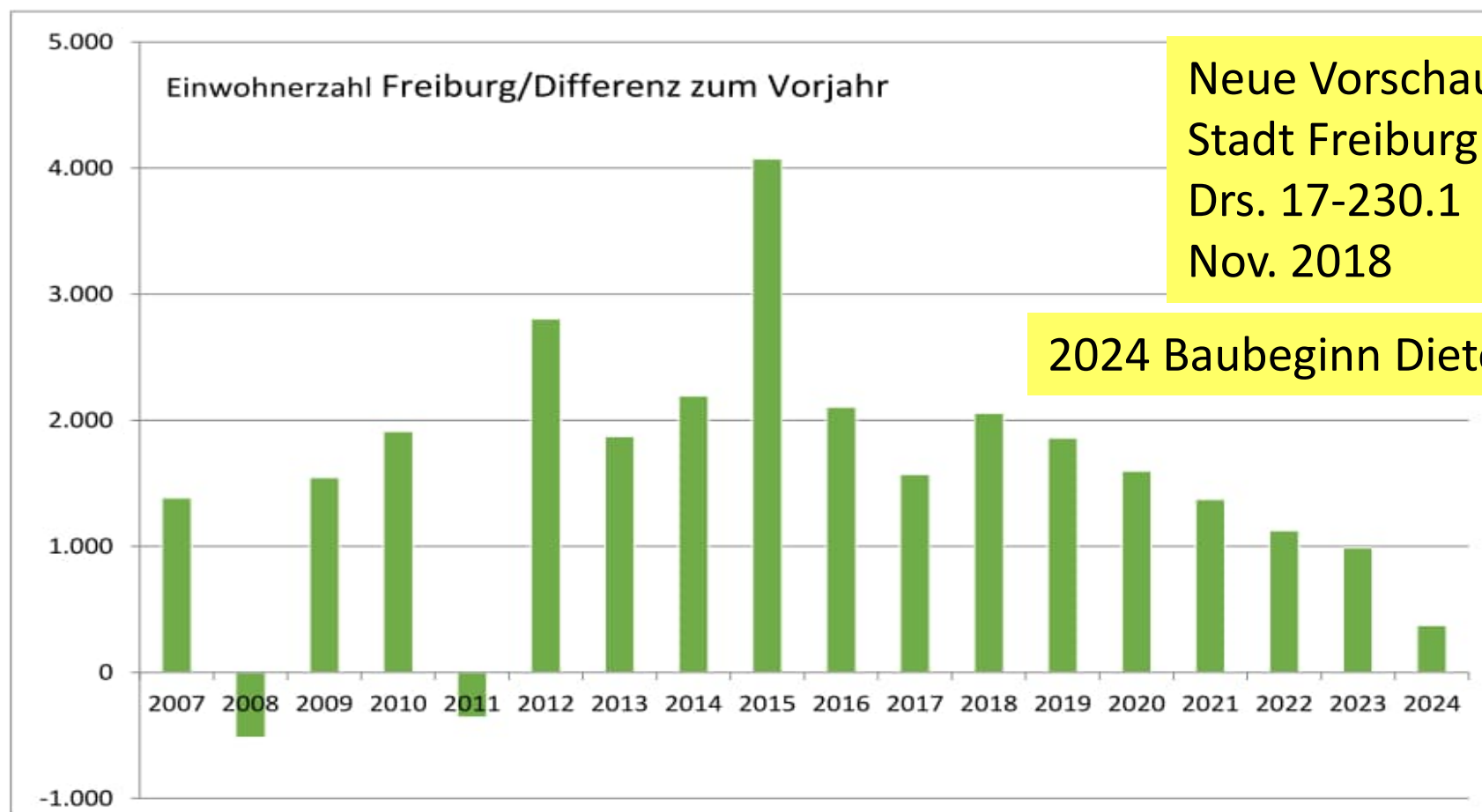
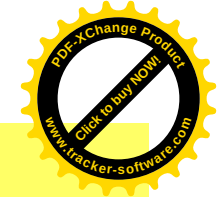


* Einführung der Zweitwohnungssteuer *

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

** max. Doppelabitur-Jahrgänge
und Wehrpflicht-/Zivildienst-Ende
*** statistische Bereinigung durch Amt

Ergänzung/Auswertung für 2014-2017 mit Daten des Amtes
www.freiburg.de/pb/,Lde/207907.html#anker304934
(Auswertung Einwohnermelderegister 2014+2015) gefunden 10.6.2015/23.6.2016



Neue Vorschau
Stadt Freiburg
Drs. 17-230.1 Anlage
Nov. 2018

2024 Baubeginn Dietenbach?

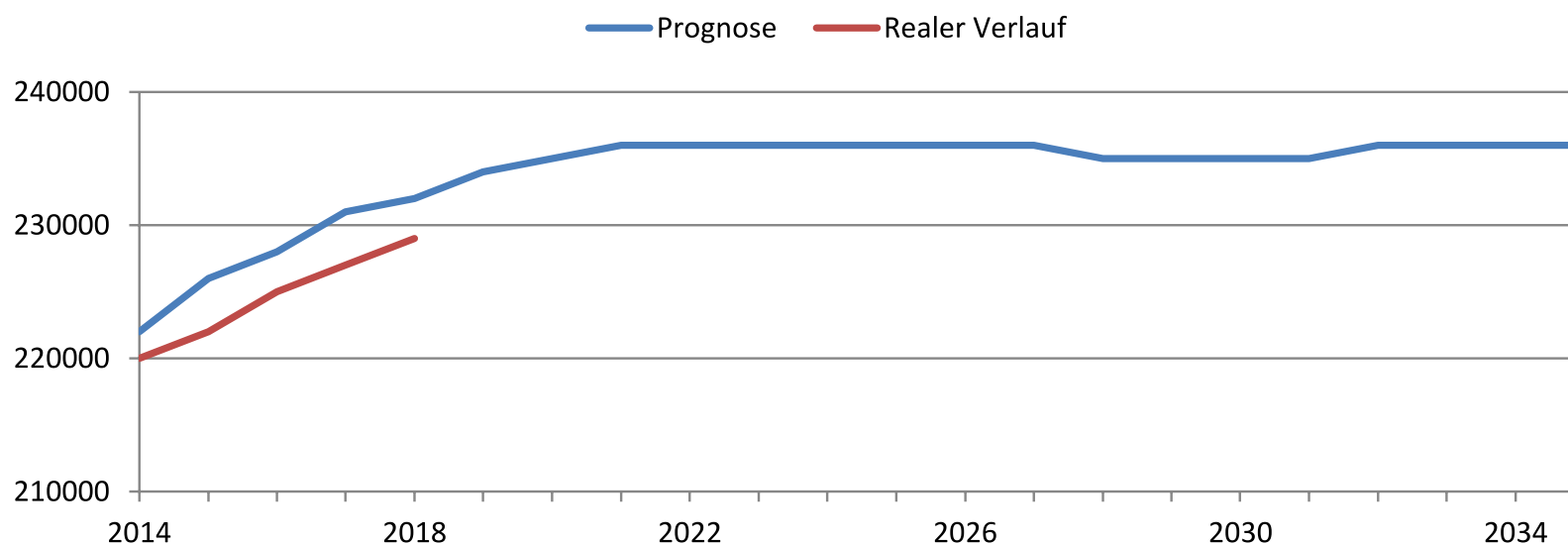
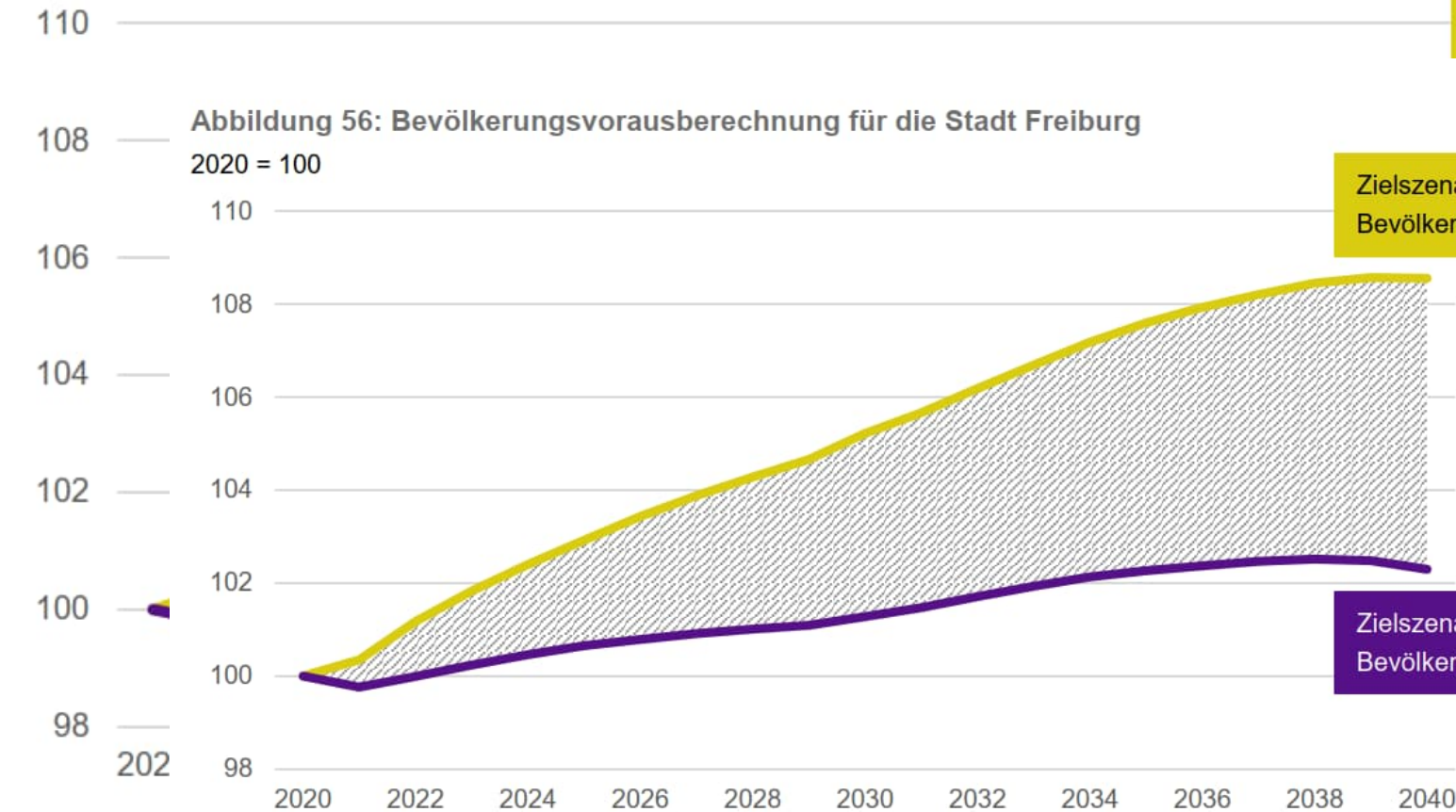


Abbildung 56: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Freiburg

2020 = 100

Zielszenario bei stärkerer
Bevölkerungsentwicklung



Zielszenario bei stärkerer
Bevölkerungsentwicklung

Zielszenario bei geringer
Bevölkerungsentwicklung

i geringer
entwicklung

Quelle: Am

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement der Stadt Freiburg

Exkurs: Landesa

Exkurs: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes

Info-Box 8

Das Stat

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichte 2019 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (mit dem Basisjahr 2017). Die Regi-



mehr und bezahlbar

Wohnen in

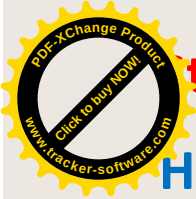
- **Freiburg –**
- **Alternativen**

Alternativen

1. Es-wird-**sowieso**-viel-gebaut-**Alternative** (ca 1000 WE/J, war z.T. deutlich mehr als für Einwohnerzuwachs nötig)
2. **Mehr Wohnraum OHNE Bauen! Der soziale Weg**
3. **Leerstand und illegale Ferienwohnungen**
4. **Chancen für bezahlbares Wohnen durch Wohnungen ohne Neubau (-> Wohnsuffizienz)**
5. **Perspektivplan 2030 +**
6. **FNP 2020** von 2006 – der für 2040 – wo bleibt der?

worauf es ankommt:

**Grün = Mehr „bezahlbarer“ (für wen?) Wohnraum
OHNE Bauland auf „grüner Wiese“ OHNE Flächenfraß**



Hier: Perspektivplan für FNP2020: massenhaft Innenentwicklung (+Außenentwicklung)

Baugesetzbuch § 1: Vorrang der Innenentwicklung !



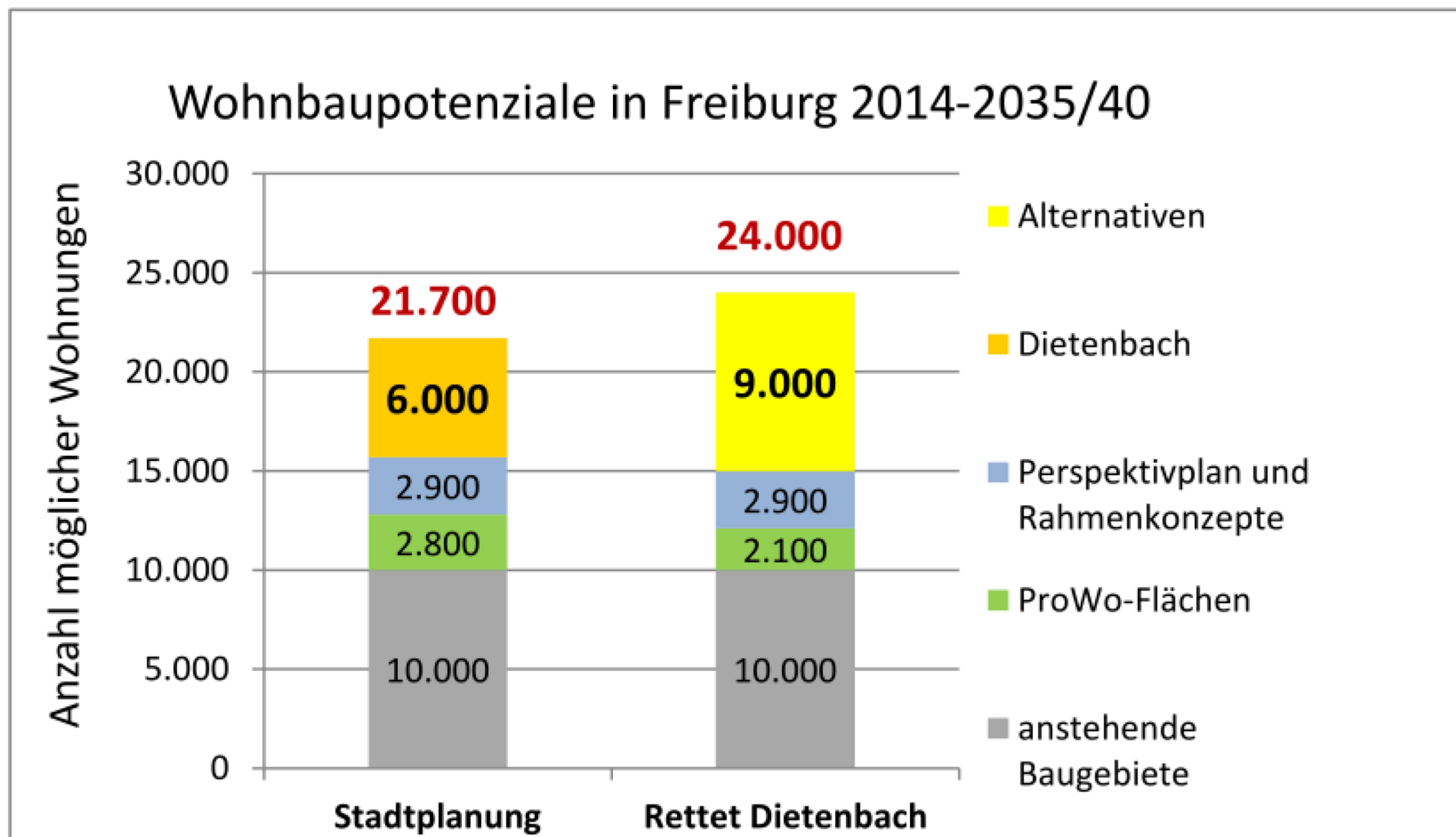
Quelle: Broschüre Perspektivplan, Stadt Freiburg 2017

	A	B	C	D	E	F	G	H
1								
2	WERKSTATTBERICHT Potentiale der Innenentwicklung Freiburg i.Br. .							
3								
4	erstellt für ECOtrinoa e.V von Dr. Georg Löser (GL), Mitarbeit Susanne Schlatter (SuS).							
5	Entwurf Stand 28.11.2018 zuvor 25.9. und 13.9.2018 (aktualisiert /ergänzt aus der Fassung an den Rat + BM vom 15.7.2018)							
6	Hinweis: Grafik in Tabelle 2							
7								
8				Einträge/Änderungen 28.11.2018				
9				um fast 1.000 WE ergänzt 19.7.2017				
10				Grün = noch beziffern, i.a. nicht durch uns möglich, sondern durch Stadtverwaltung....				
11				Violett: umstritten, siehe unten + Ziffer 1a				
12								
13	zahl Wohnungen	Wo	Erläuterung	Quelle	Anmerkungen	Fertig bis		
14	von	bis				ab 2014		
15								
16	1. ProWo Projektgruppe neue Wohnbauflächen				Drs G-17-230			
17								
18	100	300	Kappler Str. Littenweiler	Dreisamwiesen		"Höllentäler"		
19	450	1.100	Mooswald West	Wald, Kritik vor Ort		Freiburg: Nachhaltigkeitsleitlinie Walderhalt		
20	500	1250	Stühlinger West	Kleingärten u.a.	z.T. Übertrag nach 1a	BZ 24.9.2018: 600 bis 1000 WE		
21	10	30	Wendeschleife Vauban	Kritik vor Ort		vgl. Wendeschleife Rieselfeld (bewohnt)		
22	550	1400	Zähringen Nord	u.a. Großparkplätze	nach Summe 1a übertragen			
23	St. 1.610	4.080	ZWISCHENSUMME	z.T. umstritten/abzulehnen, deshalb hierzu annullieren und z.T. nach Summe 1 a				
24								
25	1a. statt ProWo Ziffer 1: Zusatzpotential ECOtrinoa							
26	550	1400	Zähringen Nord s.o.	u.a. Parkplätze	Drs G-17-230	Sicherheitsabstand BZ 24.11./ECOt	ab 202X?	
27	400	500	Stühlinger-West:ohne Kleingärten	nach St.Georgen: Rathaus-Parkpl., Sundgauall.-Rückb		Schätzung GL nach Entw. K9	ab 2022?	
28	500	600	NEU Stühlinger West Bahnüberbauung 10 ha über Tieflage, Dichte ähnl. Vauban +Zinkle			Schätzung GL	?	
29	100	200	NEU Teil-Überbauung P+R Zähringen-Nord Gewerbe/Büros+Wohnen siehe Wettbewerb			Schätzung GL, vgl. Wettbewerb 201	?	
30	Summe 1a ersetzt die Summe 1							
31	St. 1.550	2.700	anstelle Summe 1					
32								
33	2. Anstehende Baugebiete laut: G-17-230 (20. Nov. 2017 Hauptausschuss)							
34	500	566	Zinklern Lehen, 8 ha		G16-203, BZ 29.9.2016	18.11.2017/1 Problemgrundstück	2020??	

+ weitere Seiten siehe Link

https://ecotrinoa.de/downloads/2018/180719b_Liste_Bau-Wohn-Potenziale_Freiburg_ECOtrinoa-

Nach Werkstattbericht 7-2018 ECOtrinoa e.V. + RegioBündnis von den Medien verheimlicht, von der Stadtpolitik nicht gewollt





PLATZ Unsichtbarer Wohnraum Freiburg

13.700 viel zu große Wohnungen:

9.605 Ein-Personen-Haushalte > 80 qm:

4.635 Zwei-Personen-Haushalte > 120 qm:

also ca. 12% im Vergleich zum Wohnungsbestand!

->> Freiburg hat ein **Wohnflächen-Verteilungsproblem als große Chance** –und Aufgabe für Eigentümer und planende Berufe

Die 13.700 sind **doppelt so viele wie in Dietenbach** geplant



WAS TUN (11 a)

Deutschland-Studie 2015 Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen



Für die Studie wurden als Bauwerkstyp Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr in Regionen mit einem nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum untersucht.

Das Potential wurde nach der Projektmethodik für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 ausgewiesen, die sich in der Hand von einem einzelnen

Insgesamt ergibt sich in ungesättigten Wohnungsmärkten ein kostengünstig erschließbares Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen.

Eigentümer befinden. Potentiale auf Gebäuden mit den Baujahren von vor 1950 und diese im Besitz von Eigentümergemeinschaften wurden separat als Sekundärpotential ausgewiesen.

Insgesamt ergibt sich bei 0,58 Mio. aufstockbaren Mehrfamilienhäusern in ausgewiesenen Regionen mit erhöhten Wohnbedarf ein Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen mit 84,2 Mio. m² zusätzlicher Wohnfläche. Bei der Berücksichtigung eines Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 0,42 Mio. Wohnungen mit 31,8 Mio. m² Wohnfläche. Zudem lässt sich durch diese Aufstockungsmaßnahmen ein Flächenbedarf von 102 Mio. m² bis 246 Mio. m² für Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche vermeiden. Bei einer Berücksichtigung des Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 40 Mio. m² bis 90 Mio. m².



AUFSTOCKEN

**1,5 Mio Wohnungen
Freiburg => D/400
rund 4000 Wohnugen**

Belchenstraße 24-34: Balkonseite



VOR DER SANIERUNG



AKTUELL

Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



Beispiel im Sedanviertel, mit Solar-PV+ Mini-BHKW. Foto G. Löser 18.4.2015



PARKST DU
NOCH ODER
WOHNST DU
SCHON?



Was tun (17) Freiburg – Stadt der Parkplätze-Sünder

kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015, die mit gelbem Stern sind im Gebiet G16-062



Freiburg Lorettost. 30 Architekten Gießbach

Altbaurenovierung mit Passivhauskomponenten & solar

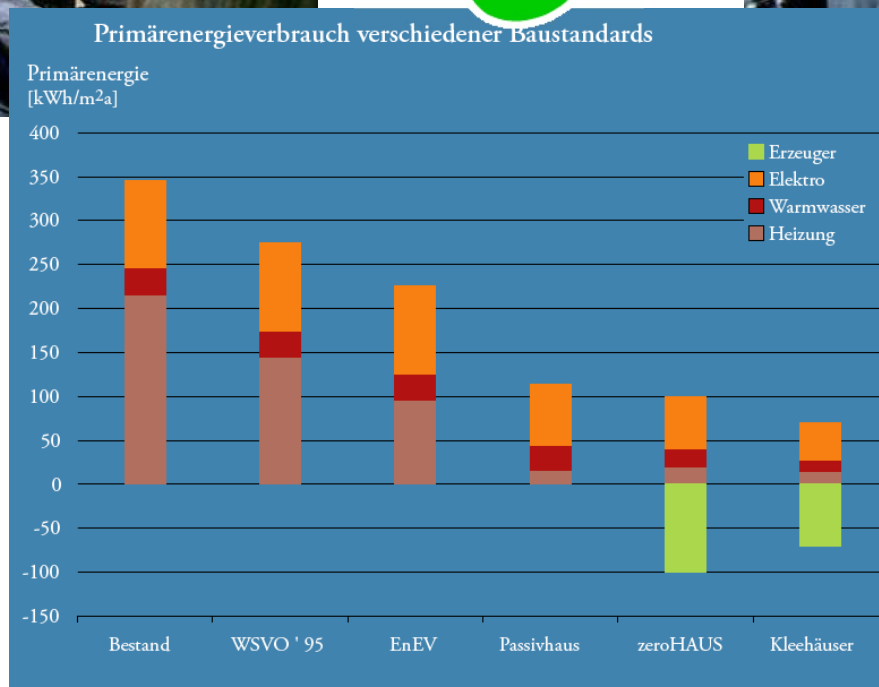
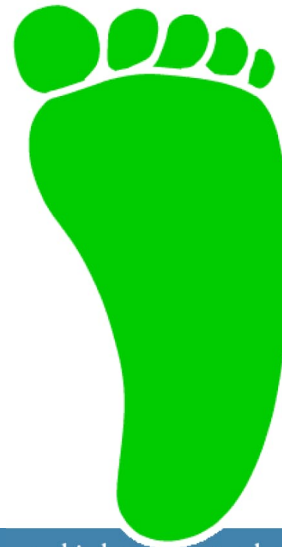
©Gießbach + Gießbach



Ökol.-Fußabdruck 2000-Watt-Gesellschaft

Passivhäuser, Zero-Häuser, Kleeblätter

Passiv- und Zerohäuser. 2000-W-Gesellschaft. Vorträge und Führung: Architekt M. Gies, Dr. J. Lange
Grafiken Jörg Lange, Fotos Georg Löser



Bateau solaire et quartier solaire Sonnenschirm und Solarsiedlung

Foto Rolf Disch/Solarsiedlung





Entwicklung des Wohnungstauschkonzepts



- Pilotprojekt Juni 2017 – Juni 2019 in den Wohnanlagen
 - Zehntsteinweg, Runzmattenweg (Stühlinger) und
 - beide Hochhäuser Krozinger Straße 52 und 78 (Weingarten)
 - Anzahl 371 (3 Zimmer-Wohnungen und 4 Zimmer-Wohnungen)
- Ausweitung des Projektes im November 2019 auf das Quartier Brühl-Beurbarung
 - Anzahl ca. 500 (3 Zimmer-Wohnungen und 4 Zimmer-Wohnungen)
- Permanente Bewerbung des Projektes bei den Mieter_innen der Liegenschaften

Anfragen gesamt	32
davon versorgt	8
offene Anfragen	10

Stand 07.08.2020

Zusatz GL:

- *Auch Baugenossenschaften und andere Träger in Freiburg machen das ähnlich.
- *Projekt **Einliegerwohnungen** reaktivieren in Landkreis Steinfurth Öko-Institut e.V)
- ***Wohnen für Hilfe**
- *Projekt **Kleiner Wohnen besser Wohnen** der Energieagentur Regio Freiburg



Bürger- und Umweltvereine wenden sich gegen den geplanten Riesen-Neubaustadtteil in der Dietenbach-Niederung am Rande von Freiburg i.Br.

Straßen und Wohnblöcke dort, wo sich Äcker, Wiesen und Waldflächen erstrecken?

Bewahren Sie mit uns die Natur, Landwirtschaft und Naherholung – Asphalt und Beton gibt es in der Region schon mehr als genug!



<https://ecotrinova.de/downloads/2013/131014aMM-SozialökolStadtumbaustattBauen auf Teufelkomm raus.pdf>

zum Handlungsprogramm Wohnen: sozialökologischer Stadtumbau statt Bauen auf Teufel komm raus

Sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.

zu Ihren Beratungen im Bereich Wohnen und Bauen samt Stadterweiterungen senden wir Ihnen heute in Kurzform unsere Bedenken, Anregungen, Vorschläge und Checklisten. Wir würden uns freuen, wenn sie unsere Ausführungen prüfen und sich ggf. zu eigen machen würden.

Teil 1 - Kurzübersicht

- 1. keine weitere Vernichtung von landwirtschaftlichem/gärtnerischem Boden**
- 2. keine flächenhafte Außenentwicklung mehr für Gewerbe und Wohnen**
- 3. Stopp der Ausdehnung der Verkehrsflächen jenseits laufender Planungen, Teilrückbau**
- 4. Alternativen:** Hierzu kurz vorab:
 - * **sozialökologischer Umbau** des Bestands/Innenentwicklung einschließlich Nachverdichtung,
 - * **maßvolle Umsetzung des FNP 2020** von 2006 dort, wo bei den 2006 vorgesehenen 106(!) Neubaugebieten nicht schwerwiegende Gründe überwiegen oder entgegenstehen,
 - * **Aufgreifen von neuen Chancen der Innenentwicklung**, die sich nach 2006 ergeben haben,
 - * nicht zuletzt: **schnellstmögliche Änderung der Mietspiegelstruktur.**
 - * **Neue Stadtteile 2025/2030 kämen zu spät, können im Widerspruch zu Art.20a GG stehen.**

Teil 2: Die beiden Probleme „Wohnraummangel“ und „zu hohe Mieten“

Teil 3: Checkliste zur Innenentwicklung - ohne Neubau auf vorher grünem Grund

Dächerausbau (Beispiel Scheffelstr. 35 und 48 (je 3 -> 5 Wohnungen),

Dachausbau-Kataster,

Dachausbau verbinden mit der Förderung von Dachdämmung und Solarenergienutzung

Aufstocken, wo gut möglich (Vorbilder: Lorettostr. 30, Buggingerstr.50, Wilmersdorferstr. 3 und 5),

Gebäudeaufstock-Kataster (z.B. Technologiezentrum Freiburg und viele andere Gebäude)

Abriss, vergrößerter Neubau (z.B. Flachbungalow-Siedlung der Stadt in der Wippertstr.)

interner Umbau zu kleineren/variablen Wohnungen (Buggingerstr. 50: 90 -> 139 Wohnungen!)

Modernisierung mit Balkonintegration, Aufstockung +externe Neu-Balkone (Wilmersdorferstr. 3 und 5, Buggingerstr.50 und andere Beispiele)

Anbau für mehr Wohnungen: Beispiel Hochhaus Buggingerstr. 2

Hinterhäuser: vermehrt bewohnbar machen oder Platz für emissionsarmes Gewerbe ausbauen

Familien/Zusammenziehen statt Einzelpersonen (Nägeleseestr. 28: früher 4, jetzt 14 Personen)

in Überschwemmungsgebieten, Natura 2000-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten keine neuen Flächen für Gebäude und Straßen.

Teil 4: Verkehrsflächen verringern zugunsten von Gebäuden und Freiräumen:

Teil 5: Neue Chancen für die Innenentwicklung:

Teil 6: Bauwut und „Bauen auf Teufel komm raus“ grundgesetzwidrig? Zukunftssicherheit



<https://www.youtube.com/watch?v=awj9L0FaNSc>



Samstags-Forum Regio Freiburg

Energiewende&Klimaschutz Reihe 17 - Green City&Öko-Region. Pioniere&Vorbilder



Samstag 7. Dez. 2013 10:45 Uhr

Universität Freiburg, Stadtmitte, Kollegiengebäude 1, **Hörsaal 1221**, Eintritt frei

Öko-soziales Stadtumbau-Theater

- Mieterhöhungsspiegel
 - Rumpelstilzchen im Zähler
 - Energiebürger im Eigenstromland
 - Bauen auf Teufel komm raus
 - Ökosozialer Stadtumbau - statt Bauen auf grüner Wiese
- mit Publikumsdiskussion.* Laien-Theatergruppe für ECOtrinoa e.V./Klimabündnis Freiburg

„Fessenheim“ - Autoren-Lesung

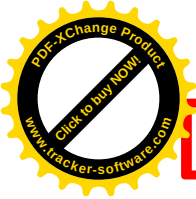
aus der Novelle - mit Gespräch. Zur ultimativen Atom-Katastrophe nach Fukushima

Jürgen Lodemann, Schriftsteller und Journalist, Freiburg

Eintritt frei - * für Gruppen ab 5 Personen bitte Anmeldung an ecotrinoa@web.de oder T. 0761-2168730 (Treffpunkt Freiburg) bis 5. Dez.

Schirmherrschaft: Umweltbürgermeisterin Gerda Stuchlik, Freiburg i.Br., **gefördert von:** Agenda 21-Büro Freiburg, ECO-Stiftung, Freiburger Bürgerstiftung (für 7. Dez.), viel Ehrenamt. **Veranstalter:** ECOtrinoa e.V. + (u-)asta Umweltreferat an Uni Freiburg. **ideell mit:** Klimabündnis Freiburg, AK Wasser BBU eV, attoc Freiburg, Badisch-Elsäss-BIs, Bürgerverein Oberrhein Waldsee eV, BUND OG Freiburg, Eine Welt Forum Freiburg eV, Energieagentur Regio Freiburg, Energie3Regio/FV SolarRegio Kaiserstuhl eV, fesa eV, FIUC eV, ifpro Institut Fortbildung & Projektmanagement, Innovation Academy eV, Klimaschutzverein March eV, Landesnaturschutzverband B-W LNV eV, Schützt die Allmende! (Freiburger Kantstiftung), VCD Regionalverband eV. **Kontakt/Leitung:** ECOtrinoa e.V. Dr. Georg Löser www.ecotrinoa.de, bei Treffpunkt FR, Schwarzwaldstr. 78 d, Freiburg i.Br.





Dietenbach: Kosten und Finanzierung (KOFI) der Erschließung in 3 Schritten

(1) Beim Beschluss der städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Dietenbach zum 24.7.2018

(SEM-Beschluss) galt laut Drs. G18-114 Anl. 6:

Eine wohnbaureife Erschließung des Neubaustadtteils würde die Stadt mehr als
602 Mio. € kosten bei

592 Mio. € geschätzten Einnahmen samt 18,5 Mio. € erhoffter Förderung;

Mindestens 10 Mio. € fehlten also im Projekthaushalt Dietenbach. Mindestens, denn:

„zu finanzieren sind dazu noch weitere Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von ca. 102 Mio. € aus dem Gesamthaushalt (Drucksache G-18/114, S. 11).

Der durch Einnahmen **nicht gedeckte Finanzbedarf lag damit also bei 112 Mio.** (G-20/056) d.h.

704 Mio € Kosten

592 Mio € Einnahmen samt 18,5 Mio. € erhoffter Förderung;

112 Mio € ungedeckt

Bei den Kosten wurde jedoch geschönt, ausgeklammert*, verborgen*, wie den Verfahrensakten zu entnehmen war, und damit getäuscht.

{2} Zur Einwohnerversammlung am 11. Nov. 2019 wurde vorgelegt
(siehe nachfolgend eingeblendet ein Auszug der Veröffentlichung der Stadt)
847 Mio. € Kosten (also 245 Mio € mehr als zum SEM Beschluss 2018)
748 Mio. € an Einnahmen inkl. 15 Mio € erhoffter Förderung
100 Mio € des Defizits sollten gestreckt über 20 Jahre den Haushalt belasten
zzgl. weitere fast 4 Mio € aus dem Haushalt:
104 Mio € also ungedeckt

Was ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)?

- Für eine Entwicklungsmaßnahme wie Dietenbach muss die Stadt nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) aufstellen.
- Die KoFi stellt die maßnahmenbedingten Kosten und Einnahmen aus der der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung dar.
- Zu berücksichtigen sind die Kosten, die anfallen, um die Ziele und Zwecke der Entwicklung zu erreichen.
- Dabei ist die Entwicklung als Gesamtmaßnahme über die gesamte Laufzeit zu betrachten: die seit 2012 anfallenden Planungskosten ebenso wie Grunderwerb, Erschließung, Baumaßnahmen im Zeitraum bis etwa 2042.



Grundlagen der „KoFi“

Finanzierung:

- Sollzinssatz 1,8 % p.a.

Ausgaben:

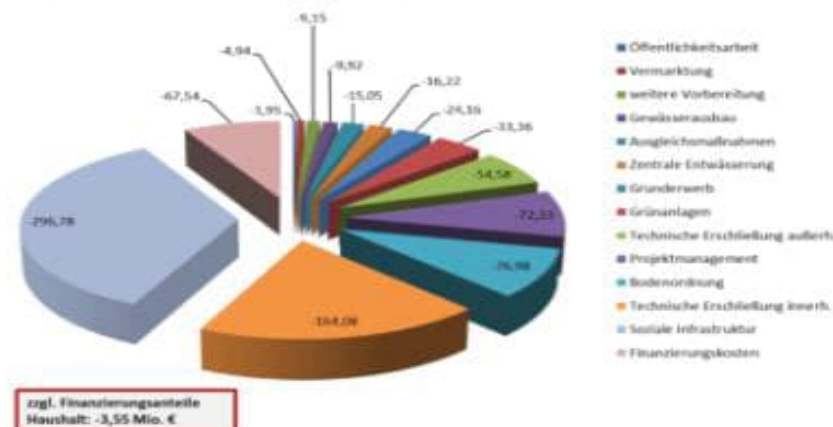
- Preissteigerungsrate beträgt mit Ausnahme Personalaufwand und Grunderwerb 3 % p.a.
- für Tiefbaumaßnahmen wird eine Baukostensteigerung von 5 % p.a. angenommen

Kosten und Kostendeckung

Zu den Kosten zählen insbesondere die **Ausgaben** für:

1. Maßnahmen der Vorbereitung wie Gutachten, städtebauliche Planungen, Wettbewerbe.
2. Ordnungsmaßnahmen wie u.a. Grunderwerb, Vermessung, Grundstücksneubildung, Gewässerausbau, Leitungsverlegungen, Kanal-, Straßen- und Straßenbahnbau, Lärmschutzwand, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.
3. Baumaßnahmen wie Kitas und Schulen, Sport- und Grünanlagen, Stadteiltreff, Feuerwehrhaus.
4. Sonstige Kosten wie für Projektmanagement, landwirtschaftliche Ersatzflächen.
5. Kredite zur Vorfinanzierung

Ausgaben SEM Dietenbach in Mio. € - 847

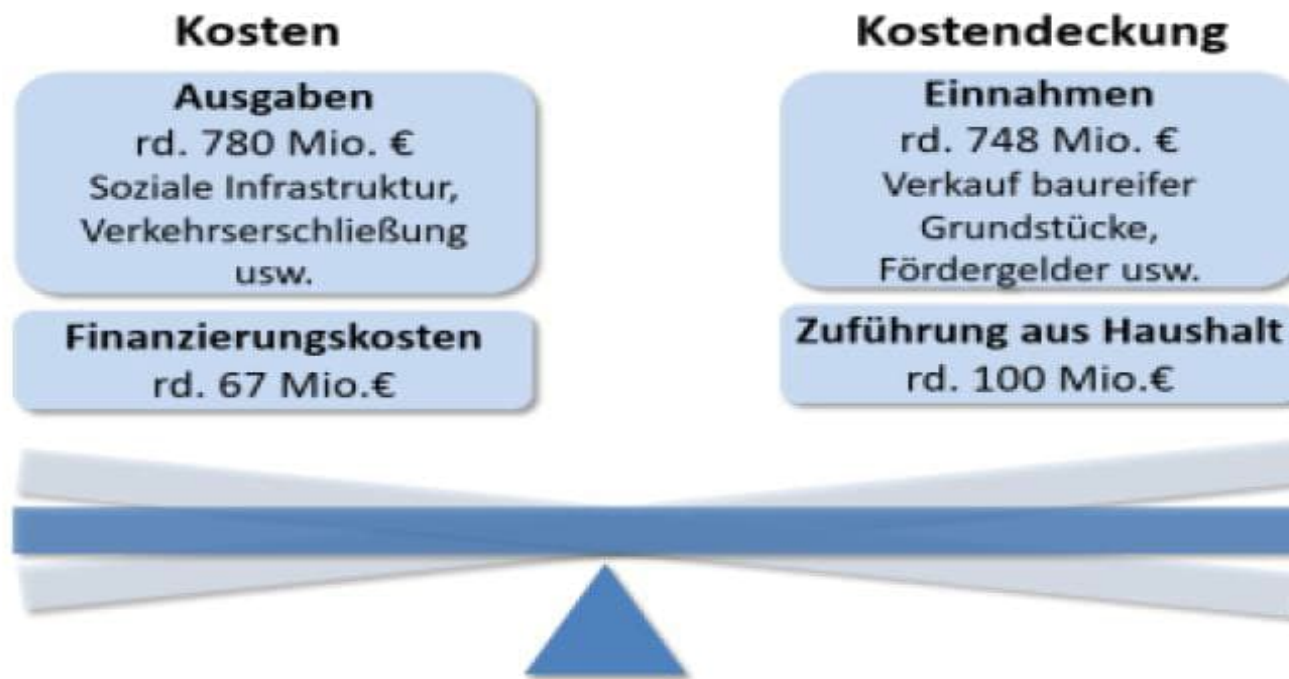


Die **Kostendeckung** erfolgt durch:

1. Privatisierungserlöse neu geordneter Grundstücke.
2. Ausgleichsbeträge von mitwirkenden Alteigentümer_innen.
3. Fördermittel für Straßenbahn, Kitas und Schulen.
4. Kostendeckungsbeitrag des städtischen Haushalts

Kostendeckung SEM Dietenbach in Mio. € 848





Grundlagen der „KoFi“

Finanzierung:

- Sollzinssatz 1,8 % p.a.

Ausgaben:

- Preissteigerungsrate beträgt mit Ausnahme Personalaufwand und Grunderwerb 3 % p.a.
- für Tiefbaumaßnahmen wird eine Baukostensteigerung von 5 % p.a. angenommen.

Einnahmen:

- Annahme einer Steigerungsrate von 2 % p.a.
- Verkaufserlöse aus Grundstücksvermarktung sind mit einem Preis von 980 €/m² (Basis 2019) zugrunde gelegt. Das entspricht einem Zwischenwert der Bodenrichtwerte in den Stadtteilen Landwasser/Weingarten und Gutleutmatten/Rieselfeld.

Besonderheiten:

- Der städtische Haushalt leistet zum Ausgleich ab 2023 einen jährlichen Zuschuss i.H.v. 5 Mio. €.
- die Finanzplanung beinhaltet ein Förderprogramm von 30 Mio. €, mit dem soziale Wohnbauprojekte bezuschusst werden können.



Bodenwert, der zuletzt sehr stark angestiegen ist, wurde ebenfalls angepasst, und zwar auf einen **Zwischenwert**, der sich aus den aktuellen Bodenrichtwerten der Stadtteile Landwasser und Weingarten einerseits sowie Gutleutmatten und Rieselfeld andererseits ergibt. Es wird mit einem **Durchschnittswert von 980,00 €/m² gerechnet**." Hinweis: Dieser Betrag erwies sich bald als viel zu niedrig angesetzt.

Nov. 2019

(3) Bei der verspäteten Verabschiedung der neuen Sonderrechnung Dietenbach 31.1.2023

(das ist auch der Tag des Kaufbeschlusses des Gemeinderats zur EMD durch die Stadt) lag zugrunde laut Drs. 23/025 zum 31.1.2023 s.u.

Schock: neue KOFI Januar 2023

1.248 Mio. € Kosten, also + 642 Mio € seit dem SEM-Beschluss 2018,

also mehr als Verdopplung und rund 400 Mio mehr als 11.11.2019 (s.o. (2))

1.139 Mio Euro Einnahmen** incl. rund 49 Mio € je hälftig erhoffte Förderung und Ausgleichabgaben usw.

** dazu wurden die Grundstückskosten sehr stark erhöht (und höheres Bauen bzw. mehr Wohnungen angestrebt)

100 Mio € Defizit sollten gestreckt über 20 Jahre den Haushalt belasten

zzgl. weitere rund 9 Mio € aus dem Haushalt

109 Mio Euro also ungedeckt

bei extrem gewagtem Prinzip Hoffnung auf Grundstücksverkäufe nach Plan!

ABER: Ob die **nun gegenüber 2018 (680-820 €/qm) rund doppelt so teuren erschlossenen Grundstücke (genug) Käufer** finden, muss sehr bezweifelt werden, wie sich am weitgehenden Desinteresse der großen Unternehmen der Freiburger Wohnungswirtschaft inkl. Baugenossenschaften schon Mitte 2022 zeigte,



zu (3:) aus Drs. 23/025 zum 31.1.2023:

Schock mit neuer
KOFI Jan 2023



Deshalb und aufgrund der in 2023/2024 stark steigenden Baupreise ist bei den Kosten mit sehr erheblichen Steigerungen zu rechnen: **Rund plus 20% zusammen in 2023/2024**. D.h.

1,5 Milliarden Euro voraussichtlichen Kosten für die Erschließung (Stand Ende 2024) bei **Voraussichtlich über 300 Mio. Euro ungedeckten Kosten**

Das dürfte nicht durch noch höhere „astronomische“ Grundstückpreise deckbar sein, die letztlich den Mietspiegel für fast alle in Freiburg untragbar machen würden, mit Abfärben auf die Region, falls überhaupt noch jemand in Dietenbach bauen würde.

Zahlreiche wesentlich günstigere Maßnahmen für mehr Wohnraum hatten wir und das RegioBündnis schon Mitte Juli 2028 veröffentlicht mit dem „Werkstattbericht“ samt Medienmitteilung bei völligem Verschweigen („Zensur“) bzw. Boykott der Pressekonferenz durch Freiburger Medien:

https://ecotrinova.de/downloads/2018/180719a_MM_REGIOBUeNDNIS_grosse_Wohnalternativenstatt_Dietenbach.pdf

https://ecotrinova.de/downloads/2018/180719b_Liste_Bau-Wohn-Potenziale_Freiburg_ECOtrinoVA-GL.pdf

(4) Die Verschuldung der Stadt wächst stark durch Dietenbach:

Die Verschuldung der Stadt wächst sehr wesentlich durch die Dietenbach-Erschlie

Übersicht Schulden- und Zinsbelastung Kernhaushalt und Konzern

In TEUR (zu Zelle 1-4)	Schulden*					Zinsen				
	2022	2023	2024	2025	2026	2022	2023	2024	2025	2026
Kernhaushalt**	299.000	339.000	379.000	404.000	424.000	3.500	3.600	4.400	4.420	0
Städtische Gesellschaften	705.533	821.821	938.270	973.803	1.038.621	11.432	14.626	16.373	18.137	19.733
Eigenbetriebe	107.277	91.920	119.550	142.967	166.231	5.179	5.223	5.678	6.413	7.559
Summe Konzern (ohne ESE)****	1.111.810	1.252.741	1.436.820	1.520.770	1.628.852	20.111	23.449	26.451	28.970	27.292
Einwohner_innen***	234.442	235.552	236.544	237.756	237.756	0	0	0	0	0
Schulden pro Einwohner_in	4.742	5.318	6.074	6.396	6.851	0	0	0	0	0

* Werte 2022 gemäß Abfrage 07/2022; Werte 2023 bis 2026 gemäß Angaben Beteiligungsbericht 2022

** Zinsen für die Jahre 2025/2026 sind noch mit Stand Fortschreibung MiFi 2020 - 2025 und werden im Rahmen der neuen MiFi 2022 - 2026 aktualisiert

*** Einwohner 2026 mit Wert 2025 fortgeschrieben (Quelle: Einwohnerentwicklung ABI)

**** der Eigenbetrieb Stadtentwässerung ist nicht enthalten



Quelle: Datei: Gemeinderats-AG Dietenbach von Stadt und Gemeinderat, Eingang Januar 2023

(4) Die Verschuldung der Stadt wächst stark durch Dietenbach

kumulierten 427 Mio Schulden + 123 Mio. Euro Zinsbelastung, siehe Drucksache zur Sonderrechnung (KoFi) Dietenbach für 2023/2024 zur Ratssitzung 31.01.2023.

([BESCHLUSS-VORLAGE G-23/025](#), Ende S. 4 und Anfang S. 5):

„Über die Gesamtlaufzeit der Maßnahme bis voraussichtlich **2042** fallen nach aktuellem Stand **Kosten in Höhe von ca. 1.248 Mio. € an.**“

„Bis aus Grundstücksveräußerungen Einnahmen eingehen, wird die Maßnahme **über Kredite vorfinanziert**. In der Spitze (im Jahr **2033**) müssen ca. **427 Mio. € vorfinanziert werden**. Bei einem aktuell angenommenen Finanzierungszinssatz von durchschnittlich 2,5 % entstehen **Finanzierungskosten in Höhe von ca. 123 Mio. €.**“

Vorgenannte neue Schulden von 427 plus 123 Mio € (**Summe 550 Mio Euro**) gelten aber nur bei planmäßigem Erfolg beim **Grundstücksverkauf**, was bei den inzwischen extrem hohen **Grundstücks-Preisen für Dietenbach** überhaupt nicht gesichert erscheint.

Der weitere Kostenanstieg (Baukosten, Zinslast, Personal, Inflation...), siehe Teile (5) und (5a), **wird die reale Verschuldung durch Dietenbach voraussichtlich weit darüber hinaus erhöhen,**



5.4) Entwicklung der Baupreise in Deutschland bis Mai 2023

Veröffentlicht von [Statista Research Department](https://www.statista.com), 11.05.2023

Im Mai stieg der Preisindex für den Straßenbau in Deutschland um 17,4 Prozent gegenüber dem Mai 2022, also binnen eines Jahres.

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164936/umfrage/entwicklung-der-baupreise-in-deutschland/>

Dieser Index kann auch als Maß für Kostensteigerungen in anderen Gewerken gelten.

Zum Vergleich aus G-23/025 S..5: „Die ermittelten Kosten wurden dann auf die entsprechenden Jahre verteilt und mit einer voraussichtlichen Kostensteigerung von 5 % jährlich versehen (inflationiert). Außerdem sind Risikopuffer in Höhe von 12,5 % eingerechnet für unvorhersehbare Zusatzkosten bzw. sonstige Risiken wie Zeitverzug, Änderungen der Rahmenbedingungen über die lange Laufzeit etc.“

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dietenbach

hier:

Übersicht Annahmen in Kosten- und Finanzierungsübersicht

Parameter	KoFi 23/24
Bodenwertsteigerung	2,5%
Finanzierungszins	2,5%
Baukostensteigerung (Inflation)	5,0%
Risikozuschlag	12,5%



(6) Die Fahrweise des RPF, die KOFI Dietenbach nur von Jahr zu Jahr zu betrachten,

führt in die Irre. Und die Hoffnung des RPF, dass Grundstücksverkäufe der Stadt in Dietenbach irgendwie gemäß bisherigen Planungen verlaufen könnten, ist mittlerweile spekulatives Wunschdenken und ein zu gefährliches Spiel der Aufsicht mit den Finanzen und der katastrophalen Schuldsituation der Stadt. Dazu ein Zitat aus dem Schreiben des RPF vom 4.5.2023 zu Dietenbach ans RegioBündnis, welches damit auch an uns erging; fett durch uns)

*„Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke **in einem überschaubaren Zeitraum veräußert werden können**. Diese Prognose ergibt sich aus der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht. Hierzu verweise ich auf die Gemeinderats-Vorlage G-231025. Die Stadt Freiburg hat darin die Einnahme- und Ausgabeansätze begründet. So wurden neben den **Baukostensteigerungen auch Risikozuschläge** mit einkalkuliert und auf der Einnahmeseite die Grundstückserlöse ebenfalls auf der Grundlage von nachvollziehbaren Prognosen kalkuliert.“*

Hierzu: Satz 2 dieses Zitats als Beweis oder Begründung für Satz 1 ist keine. Die Hoffnung „in einem überschaubaren Zeitraum veräußert werden können“ hätte das RPF als zu unrealistisch erkennen müssen wegen der extrem gestiegenen und weiter steigenden Bau- und Grundstückspreise, und dies auch erkennen müssen, weil die Freiburger Bauwirtschaft schon Mitte 2022 abgewunken hat, noch vor den großen Preis- bzw. Kostensteigerungen im 2. HJ 2022 und den erwarteten für 2023/24.



Chilli Juli 2022: Am Dietenbach eskaliert der Konflikt.

Politik gibt sich unbeeindruckt, Bauwirtschaft winkt ab

- „Es gebe im Dietenbach, teilt das Baudezernat auf chilli-Anfrage mit, „keinen Beschluss, irgendwelche Grundstücke nur im Erbbaurecht zu verkaufen“.“ Chilli 7-22
- **Chilli-Umfrage: Wer will in Dietenbach bauen ?!** - war vor KOFI Jan-2023
- **Sparkasse:** fand die Vermarktung von Dietenbach zu riskant, stieg aus!
- **Wohnbau Baden.** Ausstieg der Sparkasse aus Dietenbach-Vermarktung als Warnung
- **Unmüßig-Gruppe:** nein bei den aktuellen Preisen und Bedingungen im Dietenbach..... das Projekt wirtschaftlich „an die Wand fährt und die Verluste dann sozialisiert werden“.
- **Giesinger-Gruppe:** „Wir werden im ersten Bauabschnitt auf keinen Fall mitmachen“
- **Stuckert Wohnbau:** „Unter den heute gegebenen Umständen werden wir nicht bauen“
- **Bauverein Breisgau:** „aber ob die wirtschaftlichen Realitäten .. In Einklang zu bringen sind“
- **Präambel des (früheren) Rahmenvertrags Stadt und EMD (der Sparkasse)** „Vor allem muss auch das **bodenpolitische Ziel der Entwicklungsmaßnahme**, weite Bevölkerungskreise mit preisgünstigen Grundstücken zu versorgen, erreicht werden können.“ **Baugesetzbuch!**



KOSTEN Dietenbach Stand 2024/25

Plan ca. 7.500 Wohnungen, 15.000 Bewohner

ca. 1.500 Millionen Euro

für Planung + Erschließung + Vermarktung

100.000 € pro Person bzw.

200.000 € pro Wohnung nur für Erschließung
ohne die Wohngebäude und Baugrundstücke



1. Teilbebauungsplan im Rat 26.11.2024

Betreff: zu Dietenbach 1. Teilbebauungsplan mit Satzung Sitzungsvorlage GRat 26.11., am 6.11+18.11 Ausschüss

**Sehr geehrte Damen und Herren bei den Fraktionen und Gruppen und Einzelstadtrat
im Gemeinderat der Stadt Freiburg**

zu Folgendem können wir Ihnen zur heutigen Ausschusssitzung raten:

den TOP zu Dietenbach zu verschieben oder abzulehnen! Erste Bemerkungen zum Warum dazu unten.

Dietenbach 1. Teilbebauungsplan mit Satzung.

Die Beschlussvorlage zum GRat 26.11.2024 ist am 6.11 + 18.11. in Ausschüssen

<https://ris.freiburg.de/meeting.php?id=2024-BaUStA-55>

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen auf den Gemarkungen Freiburg, Lehen, Waltershofen, Opfingen und Hochdorf „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175

Folgt: erste Kritik von ECOtrinova e.V. 6.11.2024 -> nächste Folie

Sonderrechnung (Kofi) und die erwarteten extrem hohen Grundstückspreise
schon Anfang 2023 bekanntgewordenen extrem hohen Mieten und die kommenden extremen neuen
Schulden für Freiburg durch Dietenbach werden ausgeklammert,
d.h. man will die Satzung ohne Kostentransparenz des Projekts!!! Also finanziell auf gut Glück oder Pech - eine sehr
unseriöse Salomitaktik

- * **Der Bebauungsplan Stadtbahn** wird verschoben auf Frühjahr 2025, warum? Sollte doch schon 2023 kommen.
- * **Die Stadt hat weiter Ärger mit der Natur! Die CEF-Maßnahmen funktionieren bisher zu schlecht,**
daher will die Stadt nun weitere Naturschutzausnahmen zu Lasten von Vögeln und deren Habitat erreichen,
um die Erschließungsmaßnahmen fortsetzen zu können. Spielen das Artenschutzmanifest der Stadt
und die strenge EU-Vogelschutzrichtlinie in Freiburg keine Rolle?
- * **beim Wald gibt die Stadt Null nach,** sie will offenbar jeden Quadratmeter, weil in Dietenbach die Kosten
davonlaufen
- * **die Erdgashochdruckleitung** wird in der Vorlage nur ganz kurz angesprochen
- * Die Probleme mit **Umkirch (WSG/Trinkwasser/Deponie/Aufschüttungen)** fehlen in der Beschlussvorlage.
- * Es wird nicht erwähnt, dass mehrere **Gerichtsverfahren** noch weiterlaufen
- * **Auffällig die strengen für Bauwillige kostenträchtigen Auflagen in den textlichen Festsetzungen:**
u.a. Aufschüttungen durch Bauwillige selber, Bau von Mauern, Unterflurcontainern, detaillierteste Vorgaben zu
Radstellplätzen
- * **Alles andere** Problematische ist vermutlich in den umfangreichen Begründungen/Entscheidungen/im
Umweltbericht und weiteren Anlagen angesprochen.



Zitate aus der Beschlussvorlage:

im Jahr 2025 vorübergehend **einen wesentlichen Teil ihres Nahrungs-
habitats oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte verlieren** (hinzu-
kommen **Schwarzmilan, Weißstorch, Mäusebussard, Grauschnäpper,
Star und Mausohr, evtl. Bartfledermaus**) eine Änderung der
artenschutzrechtlichen Ausnahme vom 24.06.2024 sowie eine
Änderung der am 26.06.2024 erteilten Abweichungsentscheidung
(unter Einbeziehung auch der Art **Rotmilan** als relevantem Erhaltungs-
ziel) beantragt, um nach dem Satzungsbeschluss die Erschließungs-
arbeiten **ohne** Zuwarten auf die Funktionsfähigkeit der CEF- oder
Schadensbegrenzungsmaßnahmen flächig weiterführen zu können.

...Dies bedeutet, dass mit flächigen Erschließungsarbeiten, die über die
bereits begonnenen Bauarbeiten und die **anstehende Waldrodung**
hinausgehen, ((sonst)) **erst im Jahr 2026 (.....)** begonnen werden
könnte.



6. Ausblick (aus Beschlussvorlage zum 26.11.2024

(...)

Die derzeit **laufenden Erschließungsarbeiten** können nach dem Satzungsbeschluss weitergeführt werden, sobald diese Genehmigungen vorliegen und vollziehbar sind.

Dies schließt die **Rodung von Teilflächen des Langmattenwalds** für die Straßenbahn, den Schul- und Sportcampus sowie die **Baustraßen**, die später Wegebeziehungen werden, ein.

Als erste Hochbaumaßnahme soll Ende 2026 der Bau des Schulcampus beginnen. *Ende Zitate, fett durch uns*

d.h., im Wald wird die Stadt bald wüten, sobald Genehmigungen vorliegen und vollziehbar sind . **Klagen Umweltvereinigungen?**



- **Die notwendige Forderung**
- **der Nachhaltigkeit dagegen lautet:**
- **In Freiburg (und anderswo) sollen neue Wohnungen**
nur noch ohne Bauen auf „Grün“
geschaffen werden!



Dietenbach hat bisher nur Wohnraum verhindert! ☹'☹

Statt Dietenbach: Bauen ohne Bauland – statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann in und auf Dächern Wohnraum entstehen,
der **1 großem Neubaustadtteil** entspricht,
ein dezentraler virtueller Neubaustadtteil,
- **ein 2. auf Parkplätzen,** ein **3. bei Hinterhäusern,**
falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.
- Also **Wohnungen bauen ohne Landverbrauch,**
damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur
keine Flächen mehr verlieren!



Was tun? Neue Regeln setzen!

- 1. Mehr durchschnittl. Wohnfläche pro Kopf? NEIN
- Mehr Wohnfläche bei mehr Bevölkerung? Evtl.,
oder: Zusammenrücken:
- Umbau (zu) größer zu kleineren Wohnungen: JA
Vorbild Stadtbau Freiburg (bis +50%/Gebäude -> Beispiele)
- 2. Mehr Wohnfläche => mehr Bauland? NEIN
- Virtuelle Stadtteile in/auf Dächern + Parkplätzen! JA
- Virtuelle Stadtteile durch ökol.soz. Stadtumbau! JA



Begründung, warum Günter Rausch und Irene Vogel gegen die beiden Drucksachen stimmen:

Betreff: WG: Fw: GegenRede Dietenbach am 27.2..2024 im Gemeinderat



Exklusiv zum Spatenstich mit dem Bundeskanzler? Straßenbenennungen mit so süßen Namen wie sie sonst nur Kita-Gruppen tragen? Pulvermacherin Allee, Hirschkäfer- und Kuckucksplatz, Federgeistchenstraße, Eisvogelweg. Und nun noch soooo ein schöner Film...

Wir meinen, die Bürgermeisterbank antwortet mit deutlich zu viel Symbolpolitik, anstatt inhaltlich überzeugend auf anhaltenden Protest einzugehen - gegen die Rodung von 4 ha Wald und auf allgemein zunehmende Zweifel an der Realisierbarkeit eines neuen, vor allem bezahlbaren und ökologisch verantwortbaren Stadtteils am Dietenbach.



Die Kritik an Dietenbach ernst nehmen, mit den Kritiker:innen in den Dialog treten und die Bevölkerung mitnehmen beim Versuch Lösungen zu erarbeiten wäre unseres Erachtens geboten: Für mehr Walderhalt und im Kampf um jeden Baum. Dafür ob und wie sich bezahlbare Mieten und 50 % sozial geförderter Mietwohnungsbau in Erbpacht wie sich grünes und weitestgehend klimaneutrales Bauen eines urbanen und lebenswerten Stadtteils der kurzen Wege noch verwirklichen lassen.

Denn aufgrund der Kumulierung negativer Entwicklungen müssen tatsächlich die einst auch von mir und meiner damaligen Fraktion, den Unabhängigen Listen im Bürgerentscheid als heere Ziel versprochen - heute in Frage gestellt werden. Schon die Erschließung wird doppelt so teuer. Zinsentwicklung und höhere Baupreise einerseits und viel zu dünne Förderprogramme von Bund und Land andererseits tun ihr übriges. Sind die Befürchtungen, dass sich übersteuerte Wohnungsmieten auf den Mietspiegel der Gesamtstadt preistreibend auswirken, gerechtfertigt oder sind sie es nicht? Dann treten Sie dem bitte mit qualifizierten Argumenten entgegen.



Viele stellen sich auch die Frage, ob gute Förderprogramme alleine reichen. Ohne sie und ohne eine dauerhafte Mietpreisbindung ist das Ziel des Bürgerentscheids sowieso verfehlt. Der neue Stadtteil ist aber nur zu rechtfertigen, wenn sozialer und ökologischer Mietwohnungsbau realisierbar werden kann. Darin waren wir uns, waren sich die Befürworter:innen des Bürgerentscheids einig. Ansonsten wird Dietenbach genauso scheitern wie die Ampel es tut an ihrem jährlichen Ziel, gaaaanz ganz viele bezahlbare Mietwohnungen zu bauen. Es braucht schon mehr, als das Sandeln mit Olaf, um noch für den neuen Stadtteil zu überzeugen.

Badische Zeitung

Vor dem Spatenstich

Acht Meinungen zu Freiburg-Dietenbach: Entsteht hier die Stadt der Zukunft?

Georg Löser



Von Joachim Röderer

Mo, 26. Februar 2024 um 20:00 Uhr

Freiburg

Vorsitz Ecotrinova

BZ-Abo | Knapp 7000 Wohnungen sollen im neuen Stadtteil entstehen. An Freiburg-Dietenbach knüpfen sich viele Hoffnungen. Aber es gibt auch kritische Stimmen. Wir haben bei Expertinnen und Experten nachgefragt.

Elf Jahre nach ersten Beschlüssen für einen großen Neubaustadtteil und mindestens bis 2028 bietet Dietenbach null Wohnungen. Eklatant werden beschlossene Ziele und Versprechen der Stadt vor dem Bürgerentscheid von 2019 verfehlt: schnell viele bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Die Erschließungskosten verdoppelten sich seit 2018 auf 1,25 Milliarden Euro – extreme rund 180.000 Euro pro Wohnung ohne Wohngebäude. Dietenbach ist ein personal-, kapital- und flächenfressender Hauptgrund für Wohnungsmangel in Freiburg. Mit netto kalt 25 Euro pro Quadratmeter extrem teuren freien Mieten würde

Meinungen zu Freiburg-Dietenbach: Entsteht hier die Stadt der Zukunft? - Freiburg - Ba...

<https://www.badische-zeitung.de/acht-meinungen-zu-freiburg-dietenbach-entsteht-hier-die-stadt-der-zukunft>

Dietenbach über künftige Mietspiegel, derzeit rund 10 Euro pro Quadratmeter, fast allen Mietern Freiburgs schaden. Dietenbach behindert den Klimaschutz-Umbau der rund 20.000 Wohn-Altbauten Freiburgs und den ökosozialen Stadtumbau für mehr Wohnen, ist sozialschädlich, klimaschädlich sowie eine Kosten- und Schuldenkatastrophe, also gar kein nachhaltiges Paradebeispiel. Stopp Dietenbach, Herr Bundeskanzler!



Absender: RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen

9. Febr. 2024

bei FZE / Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, 79098 Freiburg, regiobuendnis@posteo.de, regiobuendnis.de

Herrn Bundeskanzler Olaf Scholz

Bundeskanzleramt

Willy-Brandt-Straße 1

10557 Berlin

per E-Mail voraus poststelle@bk.bund.de

Ihr 1. Spatenstich in Freiburg i.Br. für den Mega-Neubaustadtteil Dietenbach

Sehr geehrter Herr Bundeskanzler Olaf Scholz,

Sie sollen auf Wunsch der Stadt Freiburg i.Br. den symbolischen 1. Spatenstich machen für den Mega-Neubaustadtteil Dietenbach machen, d.h. für wohl den ersten und wohl größten der von Ihnen geforderten 20 großen Neubaustadtteile in Deutschland - das ausgerechnet im landwirtschaftlich genutzten bisherigen Überschwemmungsgebiet Dietenbach der früheren Umwelthauptstadt Freiburg i.Br..

Wir raten Ihnen vom 1. Spatenstich dringend ab! Bitte sagen Sie ab!

Wir, das ist das RegioBündnis pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen von 17 großen und kleinen teils gemeinnützigen Vereinigungen aus Umwelt- und Naturschutz sowie Landwirtschaft und Gartenwesen

Warum raten wir Ihnen dringend ab?

Der Riesen-Neubaustadtteil Dietenbach verfehlt krass viele Vorgaben des Satzungsbeschlusses für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) in Dietenbach vom 24.7.2018 und Versprechen der Stadt vor dem nicht mehr bindenden Bürgerentscheid vom Februar 2019: schnell viel bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Diese Ziele sind bei weitem nicht mehr erreichbar: Das Vorhaben Dietenbach ist sogar eindeutig sozial schädlich, klimaschädlich und eine Kosten-Katastrophe, also das Gegenteil von nachhaltig.

1. Über 11 Jahre nach den ersten Beschlüssen von 2012 für einen Riesen Neubaustadtteil in Freiburg, später als „Dietenbach“ im Freiburger Westen festgelegt, und über 5 ½ Jahre nach dem SEM-Satzungsbeschluss hat die Stadt mit hohem Personaleinsatz und mit Ausgaben von bisher um die 200 Mio. Euro dort **Null Wohnraum beziehbar gemacht. Das wird noch bis etwa 2028 so bleiben, noch später falls erfolgreich beklagt. Da heißt, Ihr Spatenstich hängt mindestens 4 Jahre in der Luft, ist also das Gegenteil von dem, was Sie wollen!**

Bisher hat „Dietenbach“ nur Wohnraum verhindert (!) bei großem Personalmangel im Baudezernat und mit



Rettet Dietenbach